

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN DER STADT WEILHEIM FÜR DAS BAUGEBIET "LEPROSENWEG II" ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

Satzungspräambel

Die Stadt Weilheim i.OB. erläßt aufgrund des § 2, Abs. 1 und der §§ 9 u. 10 des Baugesetzbuches, Art. 91 der Bayerischen Bauordnung, Art. 23 der Gemeindeverordnung für den Freistaat Bayern, der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) und der Planzeichenverordnung, sowie des Bayerischen Naturschutzgesetzes Art.3 diesen Bebauungsplan als Satzung.

A. Festsetzungen durch Planzeichen

1. Geltungsbereich

- 1.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
- 1.2 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches vor der Erweiterung

2. Bebauung

Art und Abgrenzung der Nutzung

- 2.1 Gewerbegebiet GE nach § 8 BauNVO
- 2.2 Eingeschränktes Gewerbegebiet GE/e nach § 8 BauNVO
- 2.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- 2.4 Gebiete mit flächenbezogenem Schallleistungspegel gem. Abschnitt C, Ziffer 14.1
- 2.5 Gebiete mit OK fertiger Fußboden von 50 cm über OK Straße
- 2.6 Böschungflächen

3. Baugrenzen

- 3.1 Baugrenze

4. Öffentliche Verkehrsflächen

- 4.1 Straßenverkehrsfläche
- 4.2 Straßenbegrenzungslinie
- 4.3 Sichtdreiecke
- 4.4 Landwirtschaftlicher Weg
- 4.5 Maßzahl in Metern, z.B. 2,6 m
- 4.6 Höhenkoten (NN)

5. Private Verkehrsflächen

- 5.1 Private Verkehrsflächen

6. Grünordnung

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft.

6.1 Pflanzbindungen

- 6.1.1 Auwald, zu erhalten

6.2 Pflanzgebote

- 6.2.1 Baumreihe, Baum I.Wuchsendung zu pflanzen
- 6.2.2 Geschlossene, mehrschichtige Bepflanzung
- 6.2.3 Anpflanzung von Gehölzen, waldartig
- 6.2.4 Öffentliches Straßenbegleitgrün
- 6.2.5 Sonstige öffentliche Grünflächen
- 6.2.6 Private Grün- und Freiflächen

6.3 Ausgleichsflächen

- 6.3.1 Ausgleichsflächen, i = intern, e = extern
- 6.3.2 Erdwall, Geländemodellierung
- 6.3.3 Nutzungsregelung, z.B.: Auwiese

B Hinweise durch Planzeichen

1 Leitungen usw.

- 1.1 Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen, z.B. Kanal bestehend/geplant
- 1.2 Elektrische Versorgungsleitungen, unterirdisch

2 Grenzen, Gebäude usw.

- 2.1 Bestehende Grundstücksgrenzen
- 2.2 Aufzulösende Grundstücksgrenzen
- 2.3 Bestehende Gebäude
- 2.4 Bestehende Flur-Nummern, z.B. 1272
- 2.5 Gemarkungsgrenze
- 2.6 Trafostation
- 2.7 Änderung der Grenze des vorgeschlagenen Landschaftsschutzgebietes

C) Festsetzungen durch Text

- 1 Art und Maß der baulichen Nutzung / Abstandsflächen
 - 1.1 Das Gebiet wird als Gewerbegebiet gem. § 8 der BauNVO festgesetzt. Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3, Nr. 1 und 2 BauNVO sind allgemein zulässig
 - 1.2 Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch die Ausweisung der Baugrenzen und die nachfolgenden Festsetzungen bestimmt: GRZ = max. 0,55 für die Gebäude, BMZ = max. 4,50. Für die Ermittlung der GRZ sind die Bestimmungen des § 19, Abs. 4 der BauNVO anzuwenden mit der Maßgabe, dass die in § 19, Abs. 4, Satz 2, letzter Halbsatz BauNVO genannte GRZ von 0,80 auf 0,90 heraufgesetzt wird.
 - 1.3 Die Abstandsflächen nach Art. 6 und 7 BayBO sind einzuhalten.

2 Gestaltung der Gebäude

- 2.1 Grundform Die Grundform der Gebäude ist ein Rechteck mit Traufseiten mind. um 1/5 länger als die Gebäudefront. Zur besseren Gestaltung und Gliederung ist die Verwendung von Naturholz, Naturstein, Gasbeton und Sichtbeton möglich. Grelle Farben sind nicht gestattet. Die Verwendung von farbig transparenten, glatten oder gewellten Kunststoffplatten, sowie Faserzementplatten als Brüstungs- oder Fassadenverkleidungen, vorgebauten Windfängen usw. ist nicht zulässig.
- 2.2 Dach Als Dachformen sind Satteldächer, abgesetzte Pultdächer, Flachdächer und Torndächer möglich. Die Windhöhe, bei Flachdächern die Oberkante der Attika, darf 7,00 m, gemessen von OK Fußboden bis OK Schnittfläche Wand und Dachfläche, nicht übersteigen. Die Firsthöhe ist auf max. 11,70 m begrenzt. Als Dachdeckung sind Ton- oder Betondachziegel, Blumendachschindeln oder Blechdeckung zulässig. Flachdächer sind zu begrünen. Als Dachneigung für Sattel- oder Pultdächer sind 0° bis 35° festgesetzt. Für alle Dachteile ist die gleiche Dachneigung einheitlich zu wählen. Dachgauben sind nur bei 35° Dachneigung zulässig. Negative Dachanschnitte sind nicht erlaubt. Garagendächer sind als Flach-, Sattel- oder Walmdächer mit einer Dachneigung wie bei den Hauptgebäuden zulässig.

3 Verkehrsflächen

- 3.1 Erschließungsstraße Die öffentliche Erschließungsstraße wird auf 6,50 m Fahrbahnbreite ausgebaut und mit Asphalt befestigt. Die Höhenlage ist mit 3 Höhenkoten mit einer Genauigkeit von ± 10 cm angegeben. Auf der Westseite liegt ein Gehweg von 1,50 m Breite. Die Bepflanzung ist mind. 50 cm vom Straßenrand abzurücken.
- 3.2 Die Anzahl der Garagen und Stellplätze richtet sich nach der jeweiligen gültigen Stellplatzsatzung der Stadt Weilheim i. OB. Stellplätze sind innerhalb des Betriebsgeländes herzustellen. Garagen und Nebengebäude sind nur innerhalb der Baugrenzen zulässig. Das Aufstellen von Wohnwagen und Wohncontainern ist nicht erlaubt.

4 Geländevertiefung

- 4.1 Der natürliche Geländevertiefung wird durch Kiesabbau in der nördlichen Hälfte bzw. Auffüllungen in der südlichen Hälfte auf die festgesetzten Höhenkoten in der Erschließungsstraße verändert.
- 4.2 Die randlichen Böschungen sind mit unterschiedlichen Neigungen von n = 1 : 1,5 bis 1 : 3 rau zu modellieren.
- 4.3 Ostseitig entlang der Bahnlinie wird ein Erdwall geschützt, der naturnah modelliert wird. Die Oberkante dieser Erdwälle wird auf eine Höhe 560,00 NN festgesetzt.

5 Bodenschutz und Niederschlagswasser

- 5.1 Der Oberboden ist vorschriftsmäßig abzutragen, geordnet in Mieten zu lagern und einer zweckentsprechenden Nutzung zuzuführen. Die DIN 18 915, Blatt 3 ist zu beachten.
- 5.2 Das Niederschlagswasser ist am Ort in den Untergrund zu versickern.
- 5.3 Soweit vom Geländevertiefung her möglich, sind die befestigten und versiegelten Flächen über die Bankette zu entlastern und das Wasser über randliche Schengräben dem Grundwasser zuzuführen. Die Aufteilung der Flächen ist so vorzunehmen, daß eine gebündelte Versickerung vermieden wird.

6 Nicht überbaute Flächen der Baugrundstücke (Freiflächen)

- 6.1 Mindestens 10 % der Grundstücksflächen sind als unversiegelte Flächen auszubilden in Form von Pflanz- und Rasenflächen.
- 6.2 Für Stellplätze und Lagerflächen ist nur Teilversegelung zulässig.
- 6.3 Die Versiegelung ist auf Hauptfahrwege, Waschlätze u.ä. zu beschränken.
- 6.4 Zwischen den Parzellen ist entlang der Grundstücksgrenzen beidseitig ein Pflanzstreifen von mind. 1,0 m vorzuziehen und mit einer freiwachsenden oder geschnittenen Hecke gemäß der Artenliste Ziffer 9.5 oder 9.6 zu bepflanzen.
- 6.5 Je 500 m² Freifläche ist ein Baum I. Wuchsendung oder je 250 m² ein Baum II. und III. Wuchsendung gemäß Artenliste, Ziffer 9.1, 9.2 und 9.4 zu pflanzen, jedoch pro Grundstück mindestens 4 Bäume.

7 Pflanzbindungen

- 7.1 Die zu erhaltenden Vegetationsbestände sind gem. RSBB -Richtlinie zum Schutz von Bäumen auf Baustellen (DIN 18920) vor Beginn der Baumaßnahme mit geeigneten Mitteln im Wurzel- und Stammbereich zu sichern.

8 Pflanzgebote

- 8.1 Die Durchgrünung des Baugebietes erfolgt mittels Baumreihe im Gehweg, bzw. öffentlichen Grünstreifen entlang der Erschließungsstraße gemäß Artenliste, Ziffer 9.1. Der Reihenabstand der Bäume beträgt 12 bis max. 15 m.
- 8.2 Die privaten Grundstückszufahrten sind so anzuordnen, daß der Rhythmus der Baumreihen nicht unterbrochen wird.
- 8.3 Auf oberirdischen Stellplatzanlagen ist für jeweils 5 Stellplätze 1 Baum in dreier Zuordnung zu den Stellplätzen gem. Artenliste, Ziffern 9.1 und 9.2 zu pflanzen und auf Dauer zu unterhalten.
- 8.4 Die Böschungflächen sind mit einer mehrschichtigen, freiwachsenden Hecke nach dem Prinzip der "Kern-Mantel-Pflanzung" gemäß Artenliste Ziffern 9.3, 9.4 und 9.5 zu bepflanzen. Die Mindestbreite beträgt 3 m.
- 8.5 Auf der Westseite ist der vorhandene Auwald mit Bäumen gemäß Artenliste, Ziffer 9.3 zu ergänzen. An den Rändern sind Stäucher gemäß Artenliste, Ziffer 9.5 zum Aufbau eines Waldmantels einzustreuen.
- 8.6 Mauern und fensterlose Wandflächen von jeweils mehr als 50 m² sind mit Rankgewächsen zu begrünen.
- 8.7 Eingangsbereiche und Gärten dürfen zusätzlich zu den unter Ziffer 9.1 bis 9.6 genannten Arten mit Ziergehölzen begrünt werden, allerdings müssen die heimischen Arten überwiegen.
- 8.8 Flachdächer sind mit einer extensiven Dachbegrünung zu gestalten.
- 8.9 Für Dachneigungen von 10° bis max. 20° sind auch extensive Dachbegrünungen als sogenannte "industriegründächer" mit integrierter Wärmedämmung zulässig.

9 Pflanzvorschlagsliste

Je nach Standort und gestalterischer Intention sind diese Baumarten auszuwählen.

- | | |
|--|--|
| 9.1 Bepflanzung des Straßensaumes:
- Acer platanoides, Spitzahorn
- Fraxinus excelsior, Esche
- Quercus robur, Steleiche | 9.4 Mehrschichtige, geschlossene Bepflanzung zusätzlich zu vorgenannten Arten:
- Malus silvestris, Holzapple
- Pyrus pyralis, Holzbirne
- Sorbus aria, Mehlbeere
- Sorbus aucuparia, Vogelbeere |
| 9.2 Begrünung der privaten Stellplätze und Hofflächen, zusätzlich zu den vorgenannten Arten:
- Acer campestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Populus tremula, Zitterpappel
- Pinus avium, Vogeleiche
- Tilia cordata, Winterlinde
- Pinus silvestris, Waldkiefer (vereinzelte) | 9.5 Sträucher:
- Corylus avellana, Walnuss
- Cornus mas, Kornelkirsche
- Cornus sanguinea, gemeiner Hartleib
- Euonymus europaeus, Pfaffenhütchen
- Ligustrum vulgare, gemeiner Liguster
- Lonicera xylosteum, gemeine Heckenkirsche
- Rosa canina, Hundrose
- Salix caprea, Salweide
- Sambucus nigra, schwarzer Holunder
- Viburnum opulus, Wasserschneeball |
| 9.3 Waldartige Anpflanzung:
- Acer platanoides, Spitzahorn
- Alnus glutinosa, Schwarzalpe
- Fraxinus excelsior, Esche
- Quercus robur, Steleiche
- Ulmus glabra, Bergahorn (vereinzelte) | 9.6 Geschlossene Hecken:
zusätzlich kann aus folgenden Arten ausgewählt werden:
- Acer campestre, Feldahorn
- Carpinus betulus, Hainbuche
- Cotoneaster dielsianus, graue Strauchrose
- Ligustrum vulgare "Atrovirens", schwarzgrüner Liguster
- Taxus baccata, Gemeine Eibe |

10 Pflanzgrößen

- 10.1 Bäume I. Wuchsendung: Für die großkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 4 x verpflanzt, mit einem Stammumfang von mind. 18 - 20 cm vorgeschrieben.
- 10.2 Bäume II. Wuchsendung: Für die mittelkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt, mit einem Stammumfang mind. 14 - 16 cm vorgeschrieben.
- 10.3 Bäume III. Wuchsendung: Für die kleinkronigen Bäume werden Hochstämme und Stammbüsche, i.d.R. 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang mind. 10 - 12 cm vorgeschrieben.
- 10.4 Sträucher: Zulässig sind Sträucher in der Pflanzqualität 100/150 cm, i.d.R. 2 x verpflanzt.
- 10.5 Waldartige Anpflanzung: Für Bäume sind Heister, i.d.R. 2 x verpflanzt, Höhe 150 - 200 cm, vorgeschrieben.

11 Pflanzweite, Pflanzabstand

- 11.1 Die freiwachsenden Hecken sind als 2-reihige Hecke auszuführen. Der Reihen- u. Pflanzabstand beträgt je 1 m.
- 11.2 Der Auwaldstreifen ist waldartig im 4 x 4 m-Raster aufzupflanzen, mit einem Waldmantelgebösch an den Rändern.

12 Einfriedigungen

- 12.1 Erlaubt sind nur Maschendraht- und Drahtgitterzäune mit max. 1,80 m Höhe.

13 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

- 13.1 Die Eingriffsfläche beträgt 1,912 ha (nur Erweiterungsfläche).
- 13.2 Als Ausgleich für den Eingriff werden 2 Ausgleichsflächen festgesetzt: interne Ausgleichsfläche mit 0,262 ha externe Ausgleichsfläche mit 0,503 ha. Beide Ausgleichsflächen werden als öffentliche Grünflächen ausgewiesen.
- 13.3 Die interne Ausgleichsfläche ist als Magerrasen mit Baum- und Gebüschgruppen anzulegen. Die externe Ausgleichsfläche ist als Magerrasen anzulegen. Der westliche Rand ist auswaldartig anzupflanzen gemäß Ziffer 6.2, der Südrand ist mit einer freiwachsenden, mehrschichtigen Hecke gemäß Ziffer 6.2 zu bepflanzen. In den Auwiesen sind Einzelbäume und Baumgruppen gemäß Artenlisten 9.1 und 9.2 zu pflanzen.
- 13.4 Maßnahmen Die unter Ziffer 13.3 genannten Pflanz- und Ansaararbeiten sind von der Stadt Weilheim i.OB. zu erbringen. Für die Magerrasen-Ansaar ist autochthones Saatgut zu verwenden. Für die erforderlichen Pflanzmaßnahmen werden standortangepasste, autochthone Gehölze vorgeschrieben. Die interne Ausgleichsfläche ist nur 1-mal jährlich zu mähen, frühestens am 15. September. Zulässig ist auch die Wänderschälerei. Die externe Ausgleichsfläche ist 1-mal jährlich zu mähen, frühestens am 15. September.

14 Immissionsschutz

- 14.1 Unzulässig sind Betriebe und andere Anlagen, deren je Quadratmeter Grundfläche abgestrahlte Schalleistung die folgenden immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel L_A in dB(A) überschreitet:
Parzelle A: Für den Tageszeitraum (06:00 - 22:00 Uhr): 60 dB/m²
Für den Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr): 47 dB/m²
Parzelle B: Für den Tageszeitraum (06:00 - 22:00 Uhr): 60 dB/m²
Für den Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr): 39 dB/m²
Parzelle C: Für den Tageszeitraum (06:00 - 22:00 Uhr): 60 dB/m²
Für den Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr): 45 dB/m²
Parzelle D: Für den Tageszeitraum (06:00 - 22:00 Uhr): 55 dB/m²
Für den Nachtzeitraum (22:00 - 06:00 Uhr): 40 dB/m²
- 14.2 Im Bereich der Teilfläche D sind Betriebe und Anlagen unzulässig, die nach den §§ 4 und 19 des Bundes-Immissionsschutz-Gesetzes einer immissionsrechtlichen Genehmigung bedürfen oder Lösemittel im Sinne der VOI - Richtlinie 2280 erhitzen.

15 Verfahren

- 15.1 Durch diesen Änderungs- und Erweiterungsplan wird der Bebauungsplan vom 15.01.2001 und die bisherige Änderung vom 27.09.2001 aufgehoben.

D) Hinweise durch Text

1 Immissionsschutz

- 1.1 Es wird empfohlen, mit dem Antrag auf Neubau, Erweiterung oder Nutzungsänderung einer baulichen Anlage eine schalltechnische Untersuchung eines Sachverständigen i.S. von § 28 BImSchG vorzulegen. Diese muss nachweisen, dass die festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel und die sich daraus ergebenden Immissionsrichtwerte an den nächstgelegenen vorhandenen oder baurechtlich zulässigen Immissionsorten eingehalten werden.

2 Schneelast

- 2.1 Die Schneelast ist mit 1,06 kN/m² bezogen auf die waagerechte Grundfläche anzusetzen.

3 Freiflächengestaltungspläne

- 3.1 Im Rahmen der Eingabepflichtung sollen für die Einzelbauvorhaben qualifizierte Freiflächengestaltungspläne auf der Grundlage des Grünordnungsplanes vorgelegt werden, in denen detaillierte, flächenscharfe Angaben gemacht werden bezüglich begrünter Grundstücksflächen, Versickerung, Ausstattung, Bepflanzung, Bodenbeläge, Abgrabungen, Tonnenstränke usw.
- 3.2 Die Festsetzungen des Grünordnungsplanes sind nachzuweisen und sinnvoll weiterzuentwickeln.
- 3.3 Kabelvertieferschranke sind mit der Vordeifort bündig an der Grundstücksgrenze aufzustellen.

4 Grundwasser und Entwässerung

- 4.1 Auf die Gefahr von Grundwasseranliegen bis in den oberflächennahen Bereich wird hingewiesen.
- 4.2 Keller sollen demnach als wasserdichte Keller hergestellt werden.
- 4.3 Für die Entwässerungsplanung im Bereich des Gewerbegebietes wird auf die Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser nach Merkblatt ATV/DVWK-M 153 verwiesen. Die Entleitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser fällt im Bereich von Gewerbegebieten grundsätzlich nicht unter die Niederschlagswasserfeststellungsverordnung und ist somit anzeigepflichtig.

5 Pflanzmaßnahmen

- 5.1 Auch für die Ausstattung der Ausgleichsflächen erforderlichen Pflanzmaßnahmen sollen autochthone Gehölze zur Verwendung kommen gemäß der gemeinsamen Empfehlung von Landwirtschafts-, Umwelt- und Innenministerium.

E) Verfahrenshinweise

Der Entwurf des Bebauungs- und Grünordnungsplanes
Weilheim i.OB., den 02.09.2002
wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
vom 15.07.2002 bis 30.08.2002 im Rathaus öffentlich ausgestellt.
gez.
Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Stadt Weilheim i.OB. hat mit Beschluss des Stadtrates
vom 26.09.2002 Nr. D 00/02 den Bebauungs- und Grünordnungsplan
gemäß § 10 BauGB als Satzung beschlossen.
Weilheim i.OB., den 07.10.2002
gez.
Markus Loth
1. Bürgermeister

Der Bebauungs- und Grünordnungsplan wird samt Begründung
im Rathaus gemäß § 10 BauGB zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Der Bebauungsplan wurde durch Amtsblatt bekanntgemacht.
Weilheim i.OB., den 07.10.2002
gez.
Markus Loth
1. Bürgermeister

Verfahrenshinweise zur vereinfachten Änderung

Der Änderungsplan wurde den betroffenen Trägern öffentlicher Belange
und Nachbarn am xx.xx.2007 zur Stellungnahme zugestellt.
Weilheim i.OB., den xx.xx.2007
gez.
Markus Loth
1. Bürgermeister

Die vereinfachte Änderung wurde am xx.xx.2007
gemäß §§ 10 und 13 BauGB als Satzung beschlossen.
Weilheim i.OB., den xx.xx.2007
gez.
Markus Loth
1. Bürgermeister

Die Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses erfolgt im Amtsblatt der
Stadt Weilheim i.OB., womit die Änderung Rechtskraft erlangt. Der geänderte
Bebauungsplan wird im Stadtausschuss zu jedermanns Einsicht bereitgehalten.
Weilheim i.OB., den xx.xx.2007
gez.
Markus Loth
1. Bürgermeister

STADT WEILHEIM i.OB.

Baugebiet Leprosenweg II

BEBAUUNGS- UND GRÜNORDNUNGSPLAN Ergänzung und Erweiterung

i.d. Fassung vom 14.11.2001
zuletzt ergänzt am 19.06.2002
vereinfachte Änderung am 17.09.2007

Planfertiger:

Bebauungsplan: Reiner Klier, Dipl.-Ing.(FH) Adlerweg 10 Architekt Tel: 0881 / 1613 82362 Weilheim i.OB.	Grünordnungsplan: Joseph Wurm, Dipl.-Ing. Rathausplatz 10 Landschafts-Architekt BDLA Tel: 0881 / 61234 82362 Weilheim i.OB.
--	--



Lageplan und Ausgleichsflächen 1:1000